

# ZONE 3AU

---

## **Caractère de la zone :**

Zone naturelle, insuffisamment équipée, destinée à une urbanisation future, strictement protégée par les dispositions du plan local d'urbanisme, impliquant sa modification, à terme.

## **Article 3AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

Sont interdits :

- les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article **3AU.2** ;
- les lotissements de toute nature ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, récupération de voitures, etc.) ;
- les aires de jeu et de loisir ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les affouillements et exhaussements de sol.

## **Article 3AU.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

Sont admises et soumises à des conditions particulières :

- la réhabilitation de bâtiments existants, leur réutilisation, ou leur reconstruction dans le même gabarit, pour un usage d'habitation, ou d'activité économique, dans la limite d'une surface hors-œuvre nette SHON de 300 m<sup>2</sup> (trois cents m<sup>2</sup>)
- les constructions d'équipements techniques directement liés à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité, à l'énergie ou aux télécommunications.

Le long des routes à grande circulation, la RD408 et la RD201, les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent, les marges de reculement étant de 75 m de l'axe de la RD408, de 100 m de l'axe de la RD201 ; il est précisé que les possibilités d'adaptation, de réfection, de changement d'affectation des constructions existantes sont autorisées.

## **Article 3AU.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'installation notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour les accès existants le long des RD408 et RD201, et en cas de développement ou de transformation des constructions ou installations autorisées, les tourne-à-gauche sur cette voie ne peuvent être autorisés que si des aménagements spécifiques sont réalisés pour assurer la sécurité de ces mouvements.

Aucun nouvel accès, autre que ce qui est nécessaire à l'exploitation agricole, n'est possible sur les routes à grande circulation RD408 et RD201.

**Article 3AU.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement - conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif :**

Lorsque le réseau public de distribution d'eau potable existe, le branchement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

L'assainissement autonome est autorisé pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute construction ou installation desservie par les réseaux collectifs d'énergie électrique et de télécommunication doit leur être raccordée en souterrain.

**Article 3AU.5 - Superficie minimale des terrains constructibles :**

Il n'est pas fixé de disposition particulière dans la zone.

**Article 3AU.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Toute construction ou installation autorisée doit être implantée avec un reculement au-moins égal à 6 m (six mètres).

**Article 3AU.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Toute construction ou installation autorisée doit être implantée avec un reculement au-moins égal à 6 m (six mètres).

**Article 3AU.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

Il n'est pas fixé de disposition particulière dans la zone.

**Article 3AU.9 - Emprise au sol des constructions :**

Il n'est pas fixé de disposition particulière dans la zone.

**Article 3AU.10 - Hauteur maximale des constructions :**

Il n'est pas fixé de disposition particulière dans la zone.

**Article 3AU.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :**

L'aspect des constructions ou installations autorisées doit être en harmonie avec le milieu environnant et compatible avec le site et les paysages. Les matériaux de construction, les couleurs et les formes doivent adoucir l'impact visuel des bâtiments.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,2 m (deux mètres et vingt centimètres).

**Article 3AU.12 - Aires de stationnement - obligations imposées aux constructeurs :**

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il n'est autorisé, dans une voie de desserte publique ou privée, qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique, à chaque unité bâtie et aux places de stationnement.

**Article 3AU.13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations - obligations imposées aux constructeurs :**

La marge de reculement, en bordure d'une voie de desserte, publique ou privée, ou d'une emprise publique, doit être traitée, pour le tiers de sa surface, en espace vert planté.

**Article 3AU.14 - Coefficient d'occupation du sol :**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS) dans la zone.